

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0285411

חומת שמואל ה' - מתחם מערבי, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/11/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

שטח התכנית נמצא מזרחית לצומת רוזמרין במבואות המערביים של שכונת חומת שמואל, במתחם בשטח של כ- 28 דונם.

תכנית המתאר המחוזית שחלה על שטח התכנית וסביבתה היא ת.מ.מ/ 30/1, תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים, המייעדת את כל האזור בו מצוי שטח התכנית לאזור לפיתוח עירוני.

התכנית מציעה יחידה שכונתית חדשה בהיקף של כ-540 יח"ד, ומהווה חלק מתכנית השלד- חומת שמואל ה' (אב/ים/חומת שמואל ה', שאומצה בוועדה המחוזית ביום 25.05.2020) אשר מציגה תכנית כוללת לפיתוח האזור שבין צומת רוזמרין ושכונת חומת שמואל הקיימת, אשר יהפוך לרקמה בנויה המשלימה את הדופן הדרומית של ירושלים בקטע זה.

היחידה השכונתית החדשה נסמכת על כביש "מעלה נחל דרגה" המהווה את העורק התחבורתי הנוסף וההכרחי כחיבור בין שכונת חומת שמואל לדרך חברון. צומת ההתחברות בין שטח התכנית לבין כביש "מעלה נחל דרגה" מתואם עם התכנון הפיזי והתחבורתי של הכביש כפי שהוגש ע"י משרד הבינוי בתכנית מס' 12626 ועם תכנית השלד.

עקרונות הבינוי:

1. התכנית מייעדת הקצאה למוסדות ציבור, שצ"פ, תעסוקה ומסחר שכונתי.
2. התכנון מאפשר התחברות למרקם מגורים עתידי מצד מזרח.
3. הבינוי מוצע בכפוף לפרמטרים של תכנית מתאר 2000.
4. תא שטח 1 בצפון התכנית משיק לציר הרכבת הקלה ומתוכנן בהתאם למדיניות לגובה של 30 קומות כולל מסד לשימושי מסחר ותעסוקה
5. בתא שטח 2 מוצעים 3 מבני מגורים בני עד 10 קומות בכל חתך וכן מבנים לשימושים ציבוריים.
6. במגרשים המיועדים למגורים מתוכננת חניה תת קרקעית עפ"י תקן ושטחים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חומת שמואל ה' - מתחם מערבי, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0285411

מספר התכנית

27.676 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219800
	קואורדינאטה Y	626500

1.5.2 תיאור מקום מזורחית לצומת רוזמרין, במבואות המערביים של שכונת חומת שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חומת שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/30/1. הוראות תכנית תממ/30/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1 /30



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500		29/11/2020	אליעזר רכס	10: 20 30/11/2020	נספח בינוי ופיתוח - תכניות	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	26/11/2020	אליעזר רכס	13: 46 26/11/2020	נספח בינוי ופיתוח - חזיתות וחותכים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			14/06/2020	זאב ברקאי	14: 17 07/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500		29/11/2020	אלדד לבל	10: 37 30/11/2020		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		118	10/11/2020	רון לשם	11: 31 26/11/2020		לא
סביבה ונוף	רקע			18/11/2020	רון פרומקין	12: 03 26/11/2020		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	4	30/07/2020	רון פרומקין	12: 00 26/11/2020	נספחים לסקר טבע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			26/01/2015	אדיר אלווס	10: 27 16/03/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		26/01/2015	אדיר אלווס	11: 04 29/11/2020		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500		17/07/2020	יוסף רזניקוב	12: 47 03/08/2020	מסמך הנחיות	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	15/11/2020	יוסף רזניקוב	12: 11 26/11/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/11/2020	יוסף רזניקוב	12: 05 26/11/2020	נספח סניטרי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2015	רם בן חיים	09: 30 10/01/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריה גולובנציץ			בית שמש	נחל מאור) (1	14	02-6523301	02-6523303	shlomo@g- bl.co.il
עו"ד	פרטי	אביטל צליק			ירושלים	אגודת ספורט הפועל (2)	2	02-6243737	02-6243737	Ctalilaw@g mail.com
	פרטי	יצחק גולובנציץ			ירושלים	הלל (3)	23	02-6243737	02-6243737	Ctalilaw@g mail.com
	פרטי	שלמה מאיר גולובנציץ			ירושלים	אגודת ספורט הפועל (4)	2	02-6243737	02-6243737	Ctalilaw@g mail.com
	פרטי	מיכל הולצר			ירושלים	אגודת ספורט הפועל (5)	2	02-6243737	02-6243737	Ctalilaw@g mail.com
	פרטי	אביגדור מעוז			ירושלים	עיר דוד		02-6260322		avimaoz26 @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: עי"י עו"ד שלמה גולובנציץ' מיופה כח.
- (2) כתובת: גן טכנולוגי מלחה, בניין 1, אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים.
- (3) הערה: עי"י עו"ד אביטל צליק מיופת כח.
- (4) הערה: עי"י עו"ד אביטל צליק מיופת כח, כתובת: הגן הטכנולוגי, מלחה.
- (5) הערה: עי"י עו"ד אביטל צליק מיופת כח, כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shlomo@g-bl.co.il	02-6523303	02-6523301	14	נחל מאור	בית שמש			אריה גולובנציץ		בעלים
Ctalilaw@gmail.com	02-6243737	02-6243737	2	אגודת ספורט הפועל (1)	ירושלים			אביטל צליק		בעלים
Ctalilaw@gmail.com	02-6243737	02-6243737	2	אגודת ספורט הפועל (2)	ירושלים			יצחק גולובנציץ		בעלים
Ctalilaw@gmail.com		02-6243737	2	אגודת ספורט הפועל (2)	ירושלים			שלמה מאיר גולובנציץ		בעלים
Ctalilaw@gmail.com		02-6243737	2	אגודת ספורט הפועל (3)	ירושלים			מיכל הולצר		בעלים
avimaoz26@gmail.com		02-6260322		עיר דוד	ירושלים			אביגדור מעוז		בעלים

(1) כתובת: גן טכנולוגי מלחה, בניין 1, אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים.

(2) כתובת: הגן הטכנולוגי, מלחה.

(3) כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@reches.org.il		02-67090144	9	האומן	ירושלים	אלי רכס אדריכלים		אליעזר רכס	עורך ראשי	
aadir@013.net		03-9032190		(1)	חגור	513743583		אדיר אלווס	אגרונום	
ram@ram.org.il		03-9613720	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	רם מדידות	723	רם בן חיים	מודד	מודד
Zevbar@012.net.il			23	ארלוזורוב	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ כלכלי	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמא"ב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		eldad@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	(2)		02-6427684		
	יועץ סביבתי	רון פרומקין			מבשרת ציון	(3)		02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
ביוב וניקוז	יועץ	יוסף רוניקוב			ירושלים	אליאב יעקב	5	02-6523518		igal@reznikov-b.co.il

(1) כתובת: ת.ד 309.

(2) כתובת: אנטקה 15 ירושלים.

(3) כתובת: ת"ד 2444, מבשרת ציון 9072747.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת יחידה שכונתית בהיקף של כ- 540 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע למגורים, ליעוד עירוני מעורב, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, למתקנים הנדסיים ולדרך.

2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, כדלקמן:

א. קביעת הוראות להקמת שני מבני מגורים בני 30 קומות מעל למפלס 0.00 הכוללים קומת מסד מסחרית וקומה ציבורית

וכן קומה מסחרית חלקית וקומות חניה מתחת למפלס ה-0.00 בתא שטח מס' 1.

ב. קביעת הוראות להקמת 3 מבני מגורים בני עד 10 קומות בכל חתך וחניה ומחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתא שטח מס' 2.

ג. קביעת הוראות להקמת כ-540 יח"ד.

ד. קביעת שטחי בניה.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת זיקת מעבר להולכי רגל ולמעבר כלי רכב

ז. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

ח. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח בתאי שטח מס' 4 ו-5 כולל עבודות פיתוח נוף, התקנת מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מתקנים הנדסיים.

ט. קביעת השימושים המותרים בתא שטח מס' 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור

י. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

י"א. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכד'.

י"ב. התוויית דרכים חדשות.

י"ג. קביעת הוראת הפקעה.

י"ד. קביעת הנחיות מיוחדות עבור הקמת תחנת שאיבה עד לחיבור מערכת הביוב לקו קיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
עירוני מעורב	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	5, 4
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	6
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	5, 4
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	2
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
להריסה	דרך מוצעת	6
להריסה	עירוני מעורב	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	6
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.04	1,395	דרך מאושרת
94.96	26,280.67	ללא יעוד
100	27,675.67	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.04	1,394.96	דרך מאושרת
10.09	2,793.37	דרך מוצעת
18.04	4,993.04	מבנים ומוסדות ציבור
25.75	7,125.58	מגורים ג'
10.84	2,999.66	עירוני מעורב
30.24	8,369.05	שטח ציבורי פתוח
100	27,675.67	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים, דיור להשכרה, דיור מוגן ושימושים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'.</p> <p>2. מסחר ושירותים נלווים למסחר כגון: מסחר לסוגיו, בתי קפה, שירותים בנקאיים, מרפאות, מעבדות, משרדים וכד'.</p> <p>3. הפרשות ציבור מבונות ל-2 כיתות גני ילדים כולל חצרות, 3 כיתות מעון יום כולל חצר ו-150 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>4. חניה תת קרקעית ומחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח 1 יותרו הריסת המבנה המסומן בתשריט להריסה והקמת 2 מבנים למגורים בתכסית של 600 מ"ר כל אחד ובמרווח של 20 מ' ביניהם ובני 30 קומות הכוללים מסד משותף של מסחר ותעסוקה. המסד יהיה בן קומה 1 מעל הכניסה הקובעת במפלס דרך חברון ועוד קומת מסחר חלקית מתחת למפלס ה-0.00 לכיון השכונה בהתאם לשימושים האמורים בסעיף 4.1.1. בקומה הראשונה של מבני המגורים, יותרו שימושים ציבוריים לגני ילדים ומעון יום. אשכול מעונות היום יהיה בשטח בנוי בסך 440 מ"ר ותוקצה לו חצר צמודה בשטח של 305 מ"ר (או 450 מ"ר בנוי ו-300 מ"ר לחצרות כפי שמוצג בנספח הבינוי).</p> <p>כיתות גן ילדים יהיו בשטח בנוי של 128 מ"ר כ"א, עם חצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א.</p> <p>2. בקומות המסד (קומת כניסה וקומה 1-) יותרו שימושים למסחר תעסוקה ותחנה לבריאות המשפחה, שטחי שירות נדרשים למסחר ולמגורים עפ"י המפורט בסעיף 4.1 (2) לעיל כולל מבואות כניסה, ח.מדרגות, מעליות וכד', שטחי פריקה וטעינה, מחסנים ושטחי עזר נלווים. שטחים אלו המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום ובצבע ירוק זית, יהיו שטחים המיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.16 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>3. בחזיתות של קומות הקרקע יהיו שימושי מסחר מגורים ותעסוקה, על מנת לייצר חזית פעילה ומתפקדת במפלס הולכי הרגל.</p> <p>4. בתא שטח זה תותר הקמת 339 יח"ד כאשר לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 90 מ"ר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>כל קומות החנייה יהיו במלואן בתת הקרקע</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יותר שימוש בשילוב של אבן טבעית מרובעת ומסותתת עם חומרים נוספים, וזאת בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הינו שטח פתוח ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בד בבד עם בניית מבני המורים. 2. פיתוח השטח לזיקת ההנאה יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. אחזקת השטח תהא ע"י בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>
ה	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. 2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 3. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 4. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 5. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או בקומה טכנית.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים ושימושים נלווים כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר וכד' גני ילדים ומעון יום לפי המופיע בנספח הבינוי. מבני קהילה, תרבות ודת</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת 4 בנייני מגורים בני 10 קומות בכל חתך עפ"י המסומן בנספח הבינוי וכן מבנה קהילתי. המבנה הקהילתי יבנה בקצה המזרחי של תא השטח ותשמר בו ובמרחב הצמוד לו זכות מעבר (כולל שימוש במעלית המבנה) באופן שיאפשר מעבר בין השטחים הציבוריים מצפון ומדרום. 2. בתא שטח 2 תותר בניית 200 יח"ד. 3. במבנה המגורים המערבי תותר הקמת אשכול מעון יום בן 3 כיתות וכיתת גן ילדים בקומות 1- ובקומה 6- לפי המסומן בנספח הבינוי. אשכול מעונות היום יהיה בשטח בנוי בסך 440 מ"ר ותוקצה לו חצר צמודה בשטח של 305 מ"ר. כיתת גן ילדים בשטח בנוי של 128 מ"ר, עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר שטחים אלו, המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום ובצבע ירוק זית, מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.16 להלן. הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 4. גובה מקסימלי למבנים בתא שטח זה יהא 38.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל קומה טכנית בגגות הבניינים. 5. תותר העברת זכויות בניה (עיקרי ושירות) ממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00 וממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00. 6. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 90 מ"ר.

4.2	מגורים ג'
ב	חניה כל קומות החנייה יהיו במלואן בתת הקרקע
ג	זכות מעבר לרכב א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי וכולל מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות. ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ג. שטח זה יפותח כדרך על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. הקולטים ודודי השמש ישולבו בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מבנים לצורכי חינוך (לרבות גני ילדים ומעונות יום), דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים ורווחה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט. 2. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים כאמור הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים המחייבים: מס' קומות מירבי, קוי בניין מירביים, שטחי בנייה מירביים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. הקולטים ודודי השמש ישולבו בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים 1. מתקני משחקים, גינות ונטיעות, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה וריהוט רחוב. 2. תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יפותחו כגנים לשימוש הציבור הרחב באמצעות טרסות וצמחיה טבעית, בשילוב מתקני משחקים, מגרשי משחקים, גינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, מבנה לשירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מחלקת הגנות בעיריית ירושלים. התכנון באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יוכשרו מדרכות, יותקנו מקומות חניה, וינטעו עצים בהתאם להנחיות אגף לתחבורה ופיתוח תשתיות ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים, ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יותקנו מקומות חניה, ירוצף השטח וינטעו אם ניתן עצים לאורך הדרך, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות אגף לתחבורה ופיתוח תשתיות ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
										שרות							עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)		29	(3) 111	(2) 339	37950	(1) 3690		9000	25260	3000	1	מגורים	עירוני מעורב	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 1	1			3600	1500	400	200	1500	3000	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב	
(4)	(4)	(4)	(4)		1			1050			200	(6) 850	3000	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 7				24780	(5) 24780				3000	1	חניון	עירוני מעורב	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 7	10	38.5	(2) 200	24000	(7) 4000	5500	3000	11500	7125	2	מגורים	מגורים ג'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 4		13.7		1780	600	1080	100		7125	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(5) 6				19680	(5) 19680				7125	2	חניון	מגורים ג'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	6	15		12000	(9) 1000	1000	3000	(8) 7000	5000	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בניה (עיקרי ושירות) ממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00 וממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00.
תותר הבלטת מרפסות של 1.5 מטר מעבר לקווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי מחסנים וחדרי מדרגות.
- (2) תותר הגדלת מסי' יח"ד עד 20% ללא תוספת שטחי בניה וקומות.
- (3) גובה המבנה יהיה בהתאמה למספר הקומות.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) קומות החניה הן עפ"י תקן חניה התקף, בעת מתן היתר הבנייה. אם תקן החניה בעת מתן ההיתר ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, ניתן יהיה להיתר תוספת קומות ושטחים לחניון מתחת לכניסה הקובעת, ללא צורך בשינוי תכנית זו.

(6) כולל שטחי חצרות מקורות.

(7) מתוכן 2400 מ"ר שטחי מחסנים

(8) יותר ניוד זכויות בנייה משטחי שירות לשטח עיקרי

(9) תותר חניה תת קרקעית

בשטח ובמספר קומות ככל שיידרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	גמישות לתכנית
<p>1. יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי 3. יותר שינוי במפלסי ה 00.0 של המבנים בהתאם למפלס הפיתוח הסופי.</p>	
6.2	עתיקות
<p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2814/0 "ירושלים, מר אליס" י"פ: 4224- עמ' 3879 מיום: 23/06/1994, 8891/0 "ירושלים, מר אליס" י"פ: 4224 עמ' 3851 מיום: 26/06/1994, 27402/0 "ירושלים, דיר טנטורה" י"פ: 4923 עמ' 4979 מיום: 26/09/2000, 4877/0 "ירושלים, כביש ירושלים-בית לחם" י"פ: 4256 עמ' 545 מיום: 27/10/1994, 27367/0 "ירושלים, מר אליס (דרום)" י"פ: 4923 עמ' 4987 מיום: 26/09/2000, 27352/0 "ירושלים, מר אליס (מזרח)" י"פ: 4923 עמ' 4987 מיום: 26/09/2000, 27353/0 "ירושלים, מר אליס (דרום)" י"פ: 4923 עמ' 4987 מיום: 26/09/2000, 27368/0 "ירושלים, מר אליס (מערב)" י"פ: 4923 עמ' 4988 מיום: 26/09/2000, 27365/0 "ירושלים, מר אליס (צפון)" י"פ: 4923 עמ' 4987 מיום: 26/09/2000, 8890/0 "ירושלים מר אליס" י"פ: 4224 עמ' 3851 מיום: 26/06/1994, 27366/0 "ירושלים, מר אליס (מזרח)" י"פ: 4923 עמ' 4987 מיום: 26/09/2000, 4876/0 "ירושלים, כביש ירושלים - בית לחם" י"פ: 4256 עמ' 454 מיום: 27/10/1994, 8877/0 "ירושלים, ח' אל-קט" י"פ: 4923 עמ' 4983 מיום: 29/09/2000 הינו'נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. כתנאי להוצאת היתרי בניה תדרשנה פעולות ארכיאולוגיות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י רשות העתיקות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. ברמפות הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, כל רמפה בהתאם לנתוניה- על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים לאנשים ההולכים ליד הרמפה. 3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>	
6.4	בניה ירוקה
<p>הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p>	
6.5	סביבה ונוף
<p>1. גבול התכנית:</p>	

- א. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
- ב. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות לחסימת הפרעות לעבר השטח הפתוח.
- גדר זו תהיה עבירה לבעלי חיים, לרבות צבאים, ותתוכנן בליווי אקולוג.
- ג. יש לחסום נסיעה של כלי רכב אל מעבר לגבול התכנית, למעט בשטחים המופרים כיום.
- ד. באחריות הקבלן המבצע למנוע השלכת פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. יש להוסיף מנגנון אכיפה, לרבות הגשת תלונה, קנסות וחובת שיקום על הקבלן.
- ה. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית.
2. לא תותר הכנסת כלבים לשטח העבודות או לשטח ההתארגנות.
3. לא יותרו עבודות בשעת הלילה.
4. לא תותר הצבת גידור מעבר לשטח התכנית.
5. לא תותר הצבת תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי.
6. מזעור פגיעה במינים רגישים ושיקום:
- א. יערך תאום אם רשות הטבע והגנים ההעתיקה גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים.
- תנאי להתחלת עבודות בשטח יהיה אישור רשות הטבע והגנים על סיום עבודות ההעתיקה ואיסוף הזרעים.
- ב. רשימת הצמחייה ותכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע.
- ג. הצמחייה לשתילה תילקח ממשטלות בהרי ירושלים המתמחות בצמחי האזור.
- ד. ייעשה שימוש בבולדריס ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לייצר סלעיות לשחזור נוף סלעי.
- ה. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים. יש לסמן בתוכנית אתר למערומי אדמת חישוף.
- האתר יגודר וישולט עד למועד השימוש בקרקע לצורך שיקום אקולוגי ונופי.
7. טיפול במינים פולשים:
- א. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים.
- ב. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
- ג. יש להדביר פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
- ד. יש לבצע ניטור של מינים פולשים לאורך שולי התוכנית הגובלים בשטח הפתוח אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו יודברו בהקדם והניטור יבוצע ע"י איש מקצוע בעל ניסיון מוכח בתחום זה.
8. יש להכין תוכנית לשימור מי נגר בתחום השכונה להשקיית השטחים הירוקים, ולמניעת חסימת נגר לעבר השטחים הטבעיים הגובלים.
9. בחירת העצים לשתילה במרחב הציבורי, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות, בהתאם ל"מדריך עצי הרחוב בישראל" (2013) או עדכונים ככל שיהיו.




תכנון זמין
מונה הדפסה 33




תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סביבה ונוף	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>10.תאורה :</p> <p>א. לא תהיה תאורה אל עבר השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ג. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 K.</p> <p>ד. זווית הפנס תהא ב-90 מעלות לעמוד התאורה.</p> <p>ה. היקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים.</p>

איכות הסביבה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. תוכנית זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רעש</p> <p>1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. רעידות</p> <p>יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>א. יש לנקוט באמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב).</p> <p>ב. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>ג. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.</p> <p>ד. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>ה. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ו. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p>

6.6	איכות הסביבה
	<p>זצמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אווהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>5. פסולת בניין</p> <p>א...טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>6 הריסת מבנים</p> <p>לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>7 אזבסט</p> <p>כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>8 עירוב שימושים</p> <p>1. היתר הבניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבנין ולסביבתו, על פי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים וכן תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, מעל לגג הגבוה ביותר בבניין. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>4. אזורי תפעול לפריקה וטעינה למסחר יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור וימוקמו באופן מוצנע מהרחוב ומשולב במבנה ככל הניתן. בשלב היתר הבניה תיבחן גם האפשרות למיקום חניה תפעולית בתת הקרקע.</p>
6.7	איכות הסביבה
	<p>9. נגר עילי</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>10. איכות אוויר</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד</p>

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>4. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור ובתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>11. רעש</p> <p>מפלס רעש התחבורה בתוך חדרי שינה או מגורים לא יעלה על 40 dB(A), כאשר חלונות המעטפת סגורים.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה, במסגרתה יקבע המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים להגנה מפני רעש מכבישים וכן הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות על מבני התכנית, שימושים מסחריים בשטח התכנית ושימושי קרקע סמוכים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 ודרישות הוועדה הבינמשרדית.</p> <p>12. רוחות</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה נוספת של השפעת התכנית על משטר הרוחות.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>שנאים שיוקמו בשטח התכנית יוצעו בתת הקרקע או על ידי ניצול הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בשטח התכנית ותחנת הטרנספורמציה לא תהיה צמודה למגרש המיועד לבנייני ציבור.</p> <p>לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-25% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חילחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>לעת מתן היתר בנייה תיבחן בשנית ובאופן מעמיק נושא הישארות העצים בשצ"פ</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	



<p>6.11 סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית בינוי בקנה מידה של 1:500 לכל תחום התכנית על ידי מהנדס העיר, תוך התייחסות עקרונית למתחמים הגובלים, בהתאם לתכנית השלד 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 5. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של חברת החשמל. 7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת ביצוע של מערך הכבישים הקיימים והמוצעים כולל הרחבה של כביש נחל דרגה עד הצומת עם דרך חברון לשני נתיבים לכל כיוון לפחות ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע הכבישים. 8. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה קבלת היתר בניה למוסדות הציבור בשטח התכנית. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת ביצוע מבני הציבור ומסירתם לרשות המקומית. 9. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אמצעים לשיכוך והשהיה בגבולות הקו הכחול. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים על מיקום אתר התארגנות. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים לתכנית התאורה בדגש על צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים. 	



<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים לדגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה.</p> <p>תשתיות איסוף האשפה יהיו חסינות נבירה לבעלי חיים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הטבע והגנים לאי פגיעה בערכי טבע מוגנים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה למיקום הפונקציות השונות בתא שטח 1 ובכפוף למסמך סביבתי נלווה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה נוספת של השפעת התכנית על משטר הרוחות.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת פרשה טכנית ומסמכי תכנון מפורט המציגים את תחנת הסניקה לרבות התייחסות להיבטי תפעול ותחזוקה ומניעת מטרדים וניק לסביבה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת סביבתית עבור מתקן הסניקה.</p> <p>18. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום תכנון השטחים הציבוריים ואישורם ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום ובצבע ירוק זית.</p>	
<p>6.14 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה</p> <p>המבנה המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יינתן היתר בניה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.17 הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן כשטח עם הנחיות מיוחדות מיועד למתקן סניקה זמני בתחום התכנית. סעיף ההנחיות המיוחדות מתייחס לעת הקמת קו ביוב ראשי ויכולו בו הוראות התכנית ויעודי הקרקע הנמצאים ברקע הסימון.</p> <p>2. המתקן הזמני יוקם במקרה שלא יהיה ניתן לבצע את קו הביוב המתוכנן עפ"י תכנית השלד.</p> <p>3. מתקן הסניקה הזמני, דרך הגישה אליו ותחזוקתם יבוצעו ע"י יזמי התכנית עג"ב השטח המסומן. ככל שיבוצע מתקן זה לא יהיה ניתן לבצע את הבניין המזרחי בתא שטח 2.</p> <p>לא תהיה מניעה לבצע עבודות פיתוח, דרכי גישה, תחנת טרנספורמציה אשר אין לגביהם מגבלות מרחק של 50 מ' ממתקן הביוב.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקן הסניקה יהיה קבלת כל האישורים הדרושים ממשרד הבריאות,</p>	

6.17	הנחיות מיוחדות
	<p>מהמחלקה לאיכות הסביבה ומחב' הגיחון. 5. ככל שיבוצע קו הביוב בשכונה ויתייתר המתקן הזמני, ניתן יהיה לקבל היתר בנייה להריסת המתקן בכפוף לדרישות עיריית ירושלים</p>

6.18	ביוב
	<p>1. הפתרון המקצועי המיטבי הינו הנחת קו ביוב גרביטציוני לכיון מט"ש הר חומה, אך מאחר שעלולה להיות בעיית שלביות בהנחת הקו הקבוע לעת הוצאת היתרי בניה, מסומן מתקן סניקה זמני בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות. לא ייבנו מבני מגורים ומבני ציבור במרחק 50 מ' מהתחנה כל עוד היא פעילה. 2. תנאי להיתר הבניה הראשון מכח התכנית יהיה חוות דעת הוועדה המקצועית למים וביוב לפתרונות זמניים ככל ויידרשו, וזאת בתיאום עם חברת הגיחון.</p>

6.19	ביוב
	<p>1. הפתרון המקצועי המיטבי הינו הנחת קו ביוב גרביטציוני לכיון מט"ש הר חומה, אך מאחר שעלולה להיות בעיית שלביות בהנחת הקו הקבוע לעת הוצאת היתרי בניה, מסומן מתקן סניקה זמני בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות. לא ייבנו מבני מגורים ומבני ציבור במרחק 50 מ' מהתחנה כל עוד היא פעילה. 2. תנאי להיתר הבניה הראשון מכח התכנית יהיה חוות דעת הוועדה המקצועית למים וביוב לפתרונות זמניים ככל ויידרשו, וזאת בתיאום עם חברת הגיחון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	<p>א. תיאום עם אגף שפ"ע לעניין פיתוח השטחים הציבורים הפתוחים בתחום התכנית ב. תחילת ביצוע של מערך הכבישים הקיימים והמוצעים כולל הרחבה של כביש נחל דרגה עד הצומת עם דרך חברון לשני נתיבים לכל כיוון לפחות ג. קבלת היתר בניה למוסדות הציבור בשטח התכנית. ד. היתר בנייה למתקן לסניקת ביוב או פתרון ביוב אחר המאושר על ידי הגורמים המוסמכים</p>
2	קבלת טופס איכלוס	<p>א. השלמת הפיתוח בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע ב. השלמת ביצוע הכבישים. ג. השלמת ביצוע מבני הציבור ברמת מעטפת ומסירתם לרשות המקומית. ד. אישור מהנדס שמתקן סניקת הביוב פועל כנדרש או השלמת ביצוע פתרון הביוב המאושר.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33